

LAPORAN PENELITIAN

PENERAPAN PRINSIP AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (STUDI KASUS KSU BMT MES MEDAN - SUMATERA UTARA)

OLEH:

SRI RAMADHANI, MM

NIP. 197510152005012004



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2018 M**

LAPORAN PENELITIAN

**PENERAPAN PRINSIP AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
(STUDI KASUS KSU BMT MES MEDAN - SUMATERA UTARA)**

OLEH:

**SRI RAMADHANI, MM
NIP. 197510152005012004**

KONSULTAN PENELITIAN


**DR. H. M. AMAR ADLY, MA
NIP. 19730507 200112 1 002**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN**

ABSTRAKSI

Penelitian yang berjudul Penerapan Prinsip Akad Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Pada KSU BMT MES Sumatera Utara bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penerapan prinsip akad dan metode pengakuan keuntungan dalam penyaluran pembiayaan murabahah pada KSU BMT MES Sumut dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-tamwil bi al-murabahah (Pembiayaan Murabahah) di lembaga keuangan syariah. Metodologi yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan menganalisis data-data yang diperoleh dari dokumentasi KSU BMT MES SUMUT dan hasil wawancara dengan pihak yang berkompeten. Data-data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif dan komparatif. Dari analisis yang dilakukan maka didapat hasil yang menunjukkan bahwa secara umum sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, namun dalam pelaksanaan akadnya masih ada yang belum sesuai dengan prinsip syariah dalam hal ini fatwa DSN-MUI, karena penandatanganan akad wakalah dilakukan setelah penandatanganan akad murabahah oleh pihak BMT. Pada prinsipnya akad pertama yang dilakukan adalah akad wakalah, dimana akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik BMT. Sedangkan dalam metode pengakuan margin keuntungan pada KSU BMT MES Sumut yang menggunakan metode annuitas secara umum sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI, karena pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih. Namun dalam hal keuntungan yang telah diketahui/diakui dari awal akad sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/lunas dibayar masih belum sesuai dengan fatwa DSN-MUI

Kata kunci: Pembiayaan Murabahah Berdasarkan fatwa DSN-MUI

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan berkah, rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penelitian ini bisa selesai. Salawat beriring salam penulis hadiahkan kepada junjungan Rasulullah SAW yang telah membawa kita ke zaman yang terang benderang.

Selama penyelesaian penelitian ini penulis banyak mendapatkan bantuan, dan bimbingan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, untuk itu izinkan penulis untuk menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu terutama kepada suami terkasih dan tersayang yang telah dengan setia membantu dan memotivasi penulis walau kadang terabaikan tugas-tugas yang seharusnya diselesaikan. Kepada Bapak Ustadz Amar Adli yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan menjadi konsultan penelitian ini, serta anak-anak tersayang yang telah tidak mengganggu umminya dalam mengetik dan mengedit penelitian ini hingga selesai.

Akhirnya penulis menyadari sepenuhnya bahwa penelitian ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan penuh kerendlahan hati memohon masukan dan menerima berbagai saran demi perbaikan penelitian ini.

Medan, Juni 2018

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Perumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Manfaat Penelitian.....	8

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Teoritis.....	10
1. Akad Murabahah.....	10
a. Pengertian Akad Murabahah.....	10
b. Hukum dan Dasar Hukum Murabahah.....	12
c. Rukun dan Syarat Akad Murabahah.....	14
d. Hal-hal yang Membatalkan Akad Murabahah.....	16
e. Jenis-jenis Akad Murabahah.....	17
f. Pengertian Fatwa.....	17
2. Pembiayaan Murabahah.....	18
a. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....	18
b. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah.....	19
c. Fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah.....	21
d. Manfaat Akad Murabahah.....	23
e. Aplikasi Pembiayaan Murabahah.....	23
f. Mekanisme Pembiayaan Murabahah.....	24
3. Penetapan Marjin Keuntungan.....	25
a. Referensi Marjin Keuntungan.....	26

b. Penetapan Harga Jual.....	27
c. Pengakuan Angsuran Harga Jual.....	28
d. Persyaratan untuk Perhitungan Margin Keuntungan...	29
e. Perhitungan Margin Keuntungan.....	30
4. Dewan Syariah Nasional (DSN) dan	
Dewan Pengawas Syariah (DSN).....	35
a. Dewan Syariah Nasional (DSN).....	35
b. Dewan Pengawas Syariah (DSN).....	37
c. Prosedur Penetapan Dewan Syariah Nasional.....	38
B. Hasil Penelitian yang Relevan.....	41

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian.....	43
B. Lokasi dan Rencana Waktu Penelitian.....	43
C. Subjek Penelitian.....	44
D. Definisi Operasional.....	44
E. Instrumen Pengumpulan Data.....	45
F. Teknik Pengumpulan Data.....	45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	47
1. Koperasi Serba Usaha Baitul Maal Wat Tamwil	
Medan Selayang Pandang.....	47

3. Deskripsi Data.....	75
a. Pembiayaan Murabahah pada KSU BMT MES Sumut Medan.....	75
b. Metode Pengakuan Marjin Keuntungan yang Diterapkan KSU BMT MES Sumut Medan.....	77
B. Pembahasan Hasil Analisis.....	79

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	84

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Seiring berkembangnya lembaga perbankan syariah, maka berkembang pula lembaga keuangan mikro syariah yang sering disebut Baitul Maal wat Tamwil (BMT). Munculnya lembaga ini disebabkan karena keterbatasan jangkauan bank syariah terhadap masyarakat lapisan bawah dan banyak pelaku usaha kecil yang meminjam uang ke rentenir dengan bunga yang cukup tinggi. Didorong oleh rasa keprihatinan terhadap masyarakat miskin di Indonesia yang pada umumnya adalah umat Islam yang terjerat dengan keadaan ini, maka pembentukan BMT adalah dalam rangka memberikan alternatif bagi mereka yang ingin mengembangkan usahanya, namun tidak dapat berhubungan dengan bank Islam karena usahanya tergolong kecil dan mikro,

Salah satu contoh lembaga mikro keuangan syariah adalah Koperasi Serba Usaha Baitul Maal wat Tamwil Masyarakat Ekonomi Syariah Sumatera Utara, yang berdiri pada 13 Pebruari 2009, dan sampai saat ini terus beroperasi di Jalan Gagak Hitam No 32-33 Ringroad Medan. Salah satu produk pembiayaan yang paling diminati oleh nasabah adalah pembiayaan murabahah, dimana dari tahun ke tahun nasabahnya terus mengalami peningkatan yang signifikan. Akad jual beli yang digunakan adalah akad murabahah, yaitu suatu akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Banyak kemudahan yang didapat oleh nasabah pembiayaan murabah ini seperti kemudahan dalam mekanisme negosiasi akadnya, pelayanan yang excellent dan proses pencairan yang relative tidak memerlukan waktu yang lama.

Dari berbagai kemudahan-kemudahan yang diberikan dan sifat pembiayaan yang profitable tersebut apakah dalam kegiatan operasionalnya berbanding lurus dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang secara umum menjadi salah satu acuan utama dalam mengaplikasikan akad perjanjian pada lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul, “ Analisa Penerapan Prinsip Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (Studi Kasus KSU BMT MES Medan Sumatera Utara)

B. Identifikasi Masalah

1. Prinsip akad pembiayaan Murabahah Pada KSU BMT MES Sumut secara umum sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, dimana disepakati kualifikasinya sedangkan dalam pelaksanaan akadnya masih belum sesuai dengan prinsip syariah, karena penanda tangan akad wakalah dilakukan setelah penandatanganan akad murabahah oleh pihak BMT. Pada prinsipnya akad pertama yang dilakukan adalah akad wakalah, dimana akan jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik BMT.
2. Metode pengakuan margin keuntungan pada KSU BMT MES Sumut menggunakan metode annuitas yang secara umum sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI, namun dalam hal keuntungan yang telah diakui dari awal akad sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/lunas belum sesuai dengan fatwa DSN-MUI

C. Batasan Masalah

Masalah dalam penelitian ini dibatasi pada prinsip akad dan metode pengakuan margin keuntungan dalam penyaluran pembiayaan murabahah yang disesuaikan dengan fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dan fatwa DSN-MUI No 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-tanwil bi al-murabahah (pembiayaan murabahah) di lembaga keuangan syariah.

D. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah prinsip akad dalam penyaluran pembiayaan murabahah pada KSU BMT MES Sumut sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah?
2. Apakah metode pengakuan margin keuntungan dalam penyaluran pembiayaan murabahah pada KSU BMT MES Sumut sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-tanwil bi al-murabahah (pembiayaan murabahah) di lembaga keuangan syariah?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prinsip akad dalam penyaluran pembiayaan murabahah pada KSU BMT MES Sumut apakah sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN- /IV/2000 tentang murabahah.
2. Untuk mengetahui metode pengakuan margin keuntungan dalam penyaluran pembiayaan murabahah pada KSU BMT MES Sumut apakah sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-tanwil bi al-murabahah (pembiayaan murabahah) di lembaga keuangan syariah?

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Sebagai sarana menambah wawasan mengenai penerapan fatwa DSN_MUI dalam perkembangan lembaga keuangan mikro syariah

2. Bagi KSU BMT MES Sumut

Sebagai sumber informasi dan masukan dalam mengambil keputusan dalam menerapkan pembiayaan akad murabahah

3. Bagi Akademisi

Sebagai tambahan referensi bagi peneliti berikut untuk mengembangkan kajian tentang pembiayaan murabahah

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Teoritis

1. Akad *Murabahah*

a. Pengertian akad *Murabahah*

Akad merupakan kata serapan yang berasal dari bahasa arab, yang berarti ikatan atau keputusan atau penguatan diantara ujung sesuatu. Baik secara fisik atau nilai. Dari satu sisi atau dua sisi.¹ Secara terminologi yang dimaksud dengan akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.²

Murabahah (*al-bai' bi tsaman ajil*) yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana penjual menyebut jumlah keuntungannya kepada pembeli. Harga jual adalah harga beli penjual dari pemasok ditambah keuntungan (margin).³

Menurut istilah syara', *murabahah* (jual beli) dikemukakan oleh para ulama sebagai berikut:

- a. Menurut Ulama Hanafiah, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti:

¹Imam Santoso, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pustaka Tarbiatuna, 2003), h. 3.

²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h. 46.

³Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 98.

- 1) arti khusus, yaitu menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacamnya menurut cara yang khusus.
 - 2) arti umum, yaitu tukar-menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.
- b. Menurut Malikiyah, seperti halnya Hanafiah, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti, yaitu arti umum dan arti khusus. Pengertian jual beli yang umum adalah akad *mu'awadhah* (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan.
- Sedangkan jual beli dalam arti khusus adalah akad *mu'awadhah* (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan, bersifat mengalahkan salah satu imbalannya bukan emas dan bukan perak, objeknya jelas dan bukan utang.
- c. Menurut Syafi'iah, adalah suatu akad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.
- d. Menurut Hanabilah, adalah tukar menukar harta dengan harta, atau tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan utang.⁴

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: AMZAH, 2010), h. 177.

Dari beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama mazhab tersebut dapat diambil intisari bahwa *murabahah* adalah akad yang dilakukan oleh dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan barang dan pihak kedua menyerahkan imbalan, baik berupa uang maupun barang.

b. Hukum dan Dasar Hukum *Murabahah*

Murabahah (jual beli) merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Alquran, sunnah dan ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, *murabahah* (jual beli) hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara'.⁵

Murabahah diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain. Namun bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkan, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.

Adapun landasan hukumnya adalah sebagai berikut:

1) Alqur'an

a) Firman Allah QS. An-Nisa' : 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁵ *Ibid*, h. 177.

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(QS : An-Nisa’ : 29)⁶

b) Firman Allah QS Al-Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ



Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.(QS Al-Baqarah : 275)⁷

⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Semarang: Toha Putra, 2002), h. 65.

⁷ *Ibid*, h. 36.

2) Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

عَنْ سُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ :
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Artinya : “Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah).”⁸

c. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- 1) Penjual (*Ba'i*)
- 2) Pembeli (*Musytari*)
- 3) Objek Jual Beli (*Mabi'*), harus memenuhi:
 - a. Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal.
 - b. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan.
 - c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual.

⁸ HR. Ibnu Majah, Sebagaimana dikutip Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

- d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan, barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian, yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
- f. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas.⁹

4) Harga (*Tsaman*)

5) Ijab Qabul.¹⁰

Adapun syarat-syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan – kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.

⁹ Nurhayati Sri dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 179-180.

¹⁰ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 58.

- 3) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- 4) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.¹¹

d. Hal-hal yang membatalkan Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* dinyatakan batal (berakhir), apabila :

- 1) Pembatalan (*fasakh*)
- 2) Pelaku meninggal dunia.
- 3) Tidak adanya persetujuan dalam akad yang *mauquf*, yaitu akad yang masih memiliki keterkaitan dengan hak orang lain.¹²

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h.

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: AMZAH, 2010), h. 166

c. Jenis-jenis Akad *Murabahah*

1) *Murabahah* Sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad *murabahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

2) *Murabahah* kepada Pemesan

Bentuk *murabahah* ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk *murabahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk *murabahah* inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.¹³

f. Pengertian Fatwa

Al-fatwa secara bahasa berarti petuah, penasehat, jawaban atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum; jamak: fatwa. Sedangkan dalam istilah Ilmu Ushul Fiqh, Fatwa berarti pendapat yang dikemukakan seorang mujtahid atau faqih sebagai jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa dalam suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat. Pihak yang meminta fatwa tersebut bisa bersifat pribadi, lembaga, maupun kelompok masyarakat. Pihak yang memberi fatwa dalam istilah Ushul Fiqh disebut Mufti dan pihak yang meminta fatwa disebut al-mustafti (Ensiklopedia Hukum Islam).

¹³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 89.

2. Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Istilah pembiayaan pada intinya adalah *I Believe. I Trust*, 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan kedua belah pihak.¹⁴

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah dan musyarakah*,
- 2) transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*,
- 3) transaksi jual beli dalam bentuk *piutang murabahah, salam* dan *istishna*,
- 4) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *piutang qardh*.¹⁵

Berdasarkan pengertian *murabahah* dan pembiayaan yang telah diuraikan di atas, maka dapat kita simpulkan, bahwa pembiayaan *murabahah* adalah transaksi jual beli dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh

¹⁴ Veithzhal Rivai, *Islamic Financial: Teori konsep dan aplikasi* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008). h. 3.

¹⁵ *Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Perbankan Syariah, dan Surat Berharga Syariah Negara* (Bandung: FOKUSMEDIA, 2008), h. 42.

lembaga keuangan syariah selaku *shahibul maal* dan nasabah selaku *mudharib* (nasabah). Dari penjelasan sebelumnya telah disebutkan “keuntungan yang disepakati”, dalam hal ini *shahibul maal* harus memberi tahu nasabah tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

b. Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.

Adapun fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah* adalah sebagai berikut:

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangan.

Jaminan dalam *Murabahah*:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Utang dalam *Murabahah*:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia - tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh

memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹⁶

c. Fatwa DSN MUI No: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan *Murabahah*.

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Metode Proporsional (*Thariqah Mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*);
2. Metode Anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*);
3. *Murabahah* adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan;
4. *At-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*) adalah *murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada

¹⁶ DSN MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Jakarta: DSN MUI dan BI, 2006)

nasabah --setelah barang menjadi milik LKS-- dengan pembayaran secara angsuran;

5. Harga Jual (*tsaman*) adalah harga pokok ditambah keuntungan;
6. *Al-Mashlahah (ashlah)* adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

Kedua: Ketentuan Hukum

Metode pengakuan keuntungan *Murabahah* dan Pembiayaan *Murabahah* boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.

Ketiga: Ketentuan Khusus

1. Pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjar*), yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan '*urf*' (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang;
2. Pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dilakukan secara Proporsional dan secara Anuitas selama sesuai dengan '*urf*' (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS;
3. Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* pada LKS harus memperhatikan *mashlahah* LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat;
4. Metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas;
5. Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *murabahah* berakhir/lunas dibayar.

Keempat: Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

d. Manfaat Akad *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi.

Bai' al murabahah memberikan banyak manfaat kepada bank syariah atau lembaga keuangan syariah. Salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.¹⁷

e. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas maupun mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- 2) Pembiayaan Investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani: 2001), h. 106-107.

- 3) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹⁸

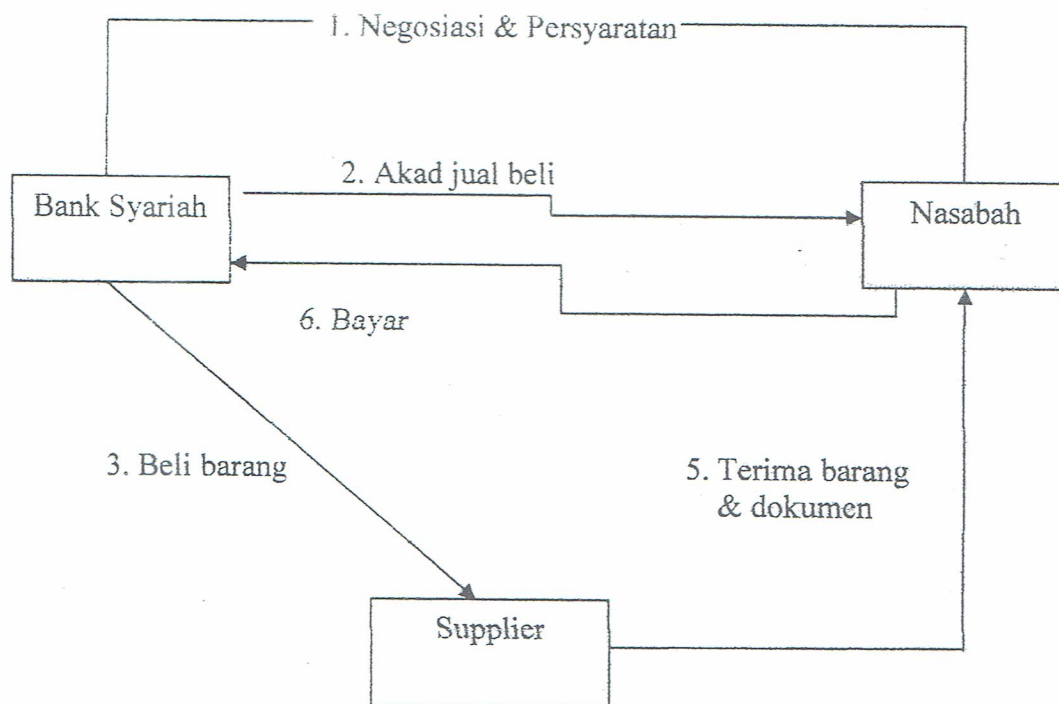
f. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

1. Bank dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank melakukan akad jual beli dengan nasabah, bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank dan nasabah, maka bank membeli barang dari *supplier* atau penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.

¹⁸ *Ibid*, h. 160

6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.¹⁹

Gambar 1.
Skema Pembiayaan Murabahah



3. Penetapan Margin Keuntungan

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian,

¹⁹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 139-140.

maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.²⁰

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada *plafond* pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.

a. Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

1. Direct Competitor's Market Rate (DCMR)

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat margin rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan sebagai kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat sebagai kompetitor langsung terdekat.

2. Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)

Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate* adalah tingkat suku bunga beberapa bank konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga

²⁰ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 280.

beberapa bank konvensional yang dalam rapat ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

3. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4. *Acquiring Cost*

Yang dimaksud dengan *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

5. *Overhead Cost*

Yang dimaksud dengan *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.²¹

b. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual.

²¹ *Ibid*, h. 280-281.

Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok harga perolehan bank dan marjin keuntungan.²²

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Referensi} \\ \text{marjin} \\ \text{keuntungan} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Harga beli} \\ \text{(harga pokok)} \\ \text{bank} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Harga jual} \\ \hline \end{array}$$

c. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran marjin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:²³

1. Metode Marjin Keuntungan Menurun

Marjin Keuntungan Menurun adalah perhitungan marjin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

2. Marjin Keuntungan Rata-rata

Marjin Keuntungan Rata-rata adalah marjin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulannya.

²² *Ibid*, h. 281.

²³ *Ibid*, h. 281.

3. Marjin Keuntungan Flat

Marjin Keuntungan Flat adalah perhitungan marjin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

4. Marjin Keuntungan Annuitas

Marjin Keuntungan Annuitas adalah marjin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan marjin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan marjin keuntungan yang semakin menurun.²⁴

d. Persyaratan Untuk Perhitungan Marjin Keuntungan

Marjin keuntungan sama dengan *plafond* hanya biasa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia:

1. Jenis perhitungan marjin keuntungan.
2. *Plafond* pembiayaan sesuai jenis.
3. Jangka waktu pembiayaan.
4. Tingkat marjin keuntungan pembiayaan.

²⁴ *Ibid*, h. 281-282.

5. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan)

Tanggal jatuh tempo tagihan merupakan tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan hari margin keuntungan.

Contoh:

Pola tagihan bulanan yaitu pembiayaan dimulai tanggal 05 Maret 2000 dan tagihan pertama jatuh tempo pada tanggal 05 April 2000. Maka jumlah hari yang dihitung adalah (05-04-2000 dikurangi 05-03-2000) tidak termasuk 05-04-2000, karena kewajiban nasabah secara efektif hanya sampai dengan tanggal 04-04-2000 jam 23:59 WIB dan tanggal 04-04-2000 jam 00:00 WIB sudah jatuh tempo, sehingga tanggal 04-04-2000 tidak termasuk.

e. Perhitungan Margin Keuntungan

1. Margin Keuntungan Menurun

Contoh:

1. Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp.100,000,000.00
2. Jangka waktu pembiayaan 1 tahun
3. Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16 %

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

*Angsuran harga pokok perbulan, APPB = $(PLFN/12) = \text{Rp. } 8,333,333.33$

*Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp.100,000,000.00

Tabel 2

No	Tanggal	Pokok	Marjin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((PLFN - ((No-1) * APPB)) * MRJ) / 12$
2.	05-05-2000	APPB	$((PLFN - ((No-1) * APPB)) * MRJ) / 12$
3.	05-06-2000	APPB	$((PLFN - ((No-1) * APPB)) * MRJ) / 12$
12.	05-04-2001	APPB	$((PLFN - ((No-1) * APPB)) * MRJ) / 12$

Jadi untuk menghitung angsuran ke 2, maka:

$$APPB = \text{Pokok} = 8,333,333.33$$

$$((PLFN - ((No-1) * APPB)) * MRJ) / 12 = \text{Marjin keuntungan} =$$

$$((100,000,000,000 - ((2-1) * 8,333,333.33)) * 0.16 / 12 = \text{Rp. } 1,222,222.22$$

Angsuran (2)

$$\text{Angsuran harga pokok} = \text{Rp. } 8,333,333.33$$

$$\text{Angsuran marjin keuntungan} = \text{Rp. } 1,222,222.22$$

$$\text{Rp. } 9,555,555.55$$

Angsuran (5)

$$APPB = \text{Pokok} = 8,333,333.33$$

$$((100,000,000,000 - ((5-1) * 8,333,333.33)) * 0.16 / 12 = \text{Rp. } 888,888.88$$

$$\text{Angsuran harga pokok} = \text{Rp. } 8,333,333.33$$

$$\text{Angsuran marjin keuntungan} = \text{Rp. } 888,888.88$$

$$\text{Rp. } 9,222,222.21$$

2. Marjin Keuntungan Rata-Rata

Contoh:

*Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp. 100,000,000,000.00

*Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun.

*Tingkat marjin keuntungan setahun, MRJ = 16 %.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

*Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.00

*APPB = PLFN/12 (1 tahun – 12 bulan)

*Marjin keuntungan = $((JWK + 1) / (2 * JWK)) * PLFN * (MRJ/12)$

Tabel 3

No.	Tanggal	Pokok	Marjin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
2.	05-05-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
3.	05-06-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
12.	05-04-2001	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

Maka rumusnya adalah:

Angsuran (i) = Harga Pokok (i) + Marjin Keuntungan (i),

untuk i = 1 s/d JWK

Angsuran harga pokok (i) = APPB = $100,000,000/12 = \text{Rp. } 8,333,333.33$

Angsuran Marjin Keuntungan (i) = $((JWK+1)/(2*JWK)) * PLFN * (MRJ/12)$

$$= ((12+1)/(2*12))*100,000,000*(0.6/12)$$

$$= \text{Rp. } 720,000.00$$

$$\text{Total} = \text{Rp. } 8,333,333.33 + \text{Rp. } 720,000.00 = \text{Rp. } 9,053,333.33$$

3. Marjin Keuntunga *Flat*

Contoh:

*Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp. 100,000,000.00

*Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun

*Tingkat marjin keuntungan setahun, MRJ = 16 %

* k = Angsuran ke 1,2,3,...,....dan seterusnya.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

*Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.00

*APPB (k) = Harga Pokok (k) = PLFN/JWK

*APMB (k) = Marjin Keuntungan (k) = (PLFN/JWK) * (MRJ/12)

Maka angsuran ke 5:

$$\text{Angsuran harga pokok (5)} = (100,000,000/12) = \text{Rp. } 8,333,333.33$$

$$\text{Angsuran Marjin Keuntungan(5)} = (100,000,000/12)*(0.16/12)$$

$$= \text{Rp. } 444,444.44$$

$$\text{Total} = \text{Rp. } 8,333,333.33 + \text{Rp. } 444,444.44 = \text{Rp. } 8,777,777.77$$

4. Marjin Keuntungan Annuitas

Contoh:

*Nasabah dengan *plafond*. PLFN = Rp. 100,000,000.00

*Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun

*Marjin Keuntungan setahun, MRJ = 16%

*k = Angsuran ke 1,2,3,...dan seterusnya.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

*Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.00

Tabel 4

No.	Tanggal	Pokok	Marjin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB(No)	AMPB(No)
2	05-05-2000	APPB(2)	AMPB(No)
3.	05-06-2000	APPB(3)	AMPB(3)
12.	05-04-2001	APPB(12)	AMPB(12)

Dimana angsuran (k) =

$$APPB = \text{Harga Pokok} = \left[\frac{(1 + (MRJ/12))^{(k-1)}}{(1 + (MRJ/12))^{(JWK)} - 1} \right] \times PLFN \times (MRJ/12)$$

$$AMPB = \text{Marjin Keuntungan} = \left[\frac{(1 + (MRJ/12))^{(JWK)}}{(1 + (MRJ/12))^{(k-1)}} - 1 \right] \times \text{Harga Pokok}$$

Misalnya kita ingin mengetahui angsuran ke-3
 Angsuran Harga Pokok (3)

$$= \left[\frac{(1+0.0133)^{(3-1)}}{(1+0.0133)^{(12)} - 1} \right] \times 100,000,000 \times 0.0133 = \text{Rp. } 7,948,478.09$$

Angsuran Marjin Keuntungan (3)

$$= \left[\frac{(1+0.0133)^{(12)}}{(1+0.0133)^{(3-1)} - 1} - 1 \right] \times 7,948,478.09 = \text{Rp. } 1,122,447.72$$

$$\begin{aligned} \text{Total angsuran ke-3} &= \text{Harga Pokok} + \text{Marjin Keuntungan} \\ &= \text{Rp. } 7,948,478.09 + \text{Rp. } 1,122,447.72 \\ &= \text{Rp. } 9,070,925.81 \end{aligned}$$

4. Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS)

a. Dewan Syariah Nasional (DSN)

Dewan Pengawas Nasional (DSN) dibentuk pada tahun 1997 dan merupakan Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya, termasuk usaha bank, asuransi, dan reksadana.

Anggota DSN terdiri dari para ulama, praktisi dan pakar dalam bidang-bidang yang terkait dengan perekonomian dan syariah muamalah. Anggota DSN ditunjuk dan diangkat oleh MUI untuk masa bakti 4 tahun.²⁵

Fungsi utama Dewan Syariah Nasional adalah mengawasi produk-produk mengawasi bank syariah, tetapi juga lembaga-lembaga keuangan syariah lain. Untuk keperluan pengawasan tersebut, Dewan Syariah membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum islam. Dalam melakukan pengawasan ini, DSN membentuk pula badan independen yang disebut dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS). Garis panduan ini menjadi dasar pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah pada lembaga-lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar pengembangan produk-produknya.

Struktur organisasi DSN terdiri dari Pengurus Pleno (56 anggota) dan Badan Pelaksana Harian (17 anggota). Ketua DSN-MUI dijabat Ex Officio Ketua Umum MUI dan sekretaris DSN-MUI dijabat Ex Officio Sekretaris Umum MUI. Adapun keanggotaan DSN diambil dari pengurus MUI, Komisi Fatwa MUI, Ormas Islam, Perguruan Tinggi Islam, Pesantren dan para praktisi perekonomian syariah yang memenuhi kriteria dan diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN yang mana keanggotaannya baru ditetapkan oleh Rapat Pleno DSN-MUI.²⁶

Rapat Dewan Syariah Nasional MUI terdiri dari Rapat Pleno dan Rapat BPH. Untuk Rapat Pleno:

²⁵ Zainul Arifin, *Dasar-dasar manajemen bank syariah*, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), h.107.

²⁶ DSN, *Himpunan Fatwa*, h. 1.

- 1) Peserta : Semua pengurus DSN-MUI
- 2) Materi : Pembahasan dan penetapan fatwa tentang produk LKS (sampai saat ini ada 54 fatwa) serta masalah-masalah yang bersifat kebijakan DSN
- 3) Tempat : berdasarkan kebutuhan

Sedangkan untuk Rapat BPH:

- 1) Peserta : BPH DSN-MUI (17 orang)
- 2) Materi :
 - a) Rapat rutin mingguan tiap hari Rabu
 - b) Rapat silaturahmi dengan calon DPS
 - c) Rapat presentasi calon Lembaga Keuangan Syariah
 - d) Rapat khusus, misalnya dalam rangka menyusun *draft* fatwa, Dsb
- 3) Tempat :
 - a) Ruang rapat DSN-MUI
 - b) Gedung BI Lt. 5²⁷

b. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada lembaga keuangan syariah. Anggota DPS harus terdiri dari pakar dibidang

²⁷ *Ibid*, h. 1.

syariah muamalah yang juga memiliki pengetahuan umum dibidang perbankan atau lembaga keuangan lainnya sesuai dengan tempat yang ditetapkan oleh DSN.

Tugas utama DPS adalah mengawasi usaha bank atau lembaga keuangan syariah lainnya agar tidak menyimpang dari ketentuan dan prinsip syariah yang telah difatwakan oleh DSN.²⁸

c. Prosedur Penetapan Dewan Pengawas Nasional

Prosedur penetapan Dewan Pengawas Syariah (DPS) Di Lembaga Keuangan Syariah dan Lembaga Bisnis Syariah (LKS-LBS) adalah sebagai berikut :

- 1) LKS mengajukan permohonan penempatan DPS kepada DSN melalui sekretariat DSN. Permohonan tersebut dapat disertai nama calon DPS atau meminta calon kepada DSN.
- 2) Permohonan tersebut dibahas dalam rapat BPH DSN-MUI.
- 3) Apabila diperlukan diadakan silaturahmi antara BPH DSN-MUI dengan calon DPS untuk mengenal lebih jauh kepribadiannya dan kepantasannya.
- 4) Hasil rapat BPH DSN-MUI dilaporkan kepada pimpinan DSN-MUI
- 5) Pimpinan DSN-MUI menetapkan nama-nama yang diangkat sebagai DPS.²⁹

d. Kedudukan DPS dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

²⁸ Arifin, *Dasar-dasar Manajemen* (Jakarta: Pustaka Alvabeta, 2006), h. 106.

²⁹ DSN, *Himpunan Fatwa*, h. 2.

Adapun kedudukan DPS dalam Lembaga Keuangan Syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Tugas utama DPS adalah mengawasi kegiatan usaha lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah yang telah difatwakan oleh DSN.
- 2) Fungsi utama DPS adalah sebagai penasehat dan pemberi saran kepada direksi, pimpinan unit usaha syariah dan pimpinan kantor cabang syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan aspek syariah dan sebagai mediator antara LKS dengan DSN dalam mengkomunikasikan usul dan saran pengembangan produk dan jasa dari LKS yang memerlukan kajian dan fatwa dari DSN.
- 3) Posisi DPS adalah wakil DSN dalam mengawasi pelaksanaan fatwa-fatwa DSN di LKS.
- 4) Hak DPS :
 - a) Honorarium/uang transport yang pantas.
 - b) Ruang kerja/ruang rapat yang memadai.
 - c) Mengetahui secara mendalam ketentuan syariah yang dijalankan di LKS yang bersangkutan.
 - d) Mengetahui dan mengkritisi rencana operasional (*bisnis plan*) LKS yang bersangkutan.

5) Kewajiban DPS

- a) Menghadiri rapat-rapat rutin DSN
- b) Memberikan bimbingan dan pertimbangan syariah kepada LKS yang bersangkutan.
- c) Memberikan nasihat dan koreksi kepada LKS bila ditemukan penyimpangan yang tidak sesuai syariah.
- d) Memberikan opini syariah kepada LKS yang bersangkutan.
- e) Melaporkan hasil kerjanya secara berkala kepada DSN-MUI.

6) Peran dan Fungsi DPS

- a) Mengawasi pelaksanaan fatwa DSN di LKS
- b) Memberikan usul dan saran kepada LKS
- c) Memberikan opini syariah
- d) Mengusulkan fatwa kepada DSN

7) Rapat-rapat DPS

- a) Rapat DPS diselenggarakan di kantor Lembaga Keuangan Syariah pada waktu/jadual yang telah disepakati bersama (dua bulanan, satu bulanan, setengah bulanan, mingguan, atau sewaktu-waktu diperlukan).
- b) Rapat-rapat DPS diikuti oleh seluruh anggota DPS beserta pimpinan atau staf LKS yang ditunjuk.

- c) Rapat-rapat DPS membahas masalah yang berkaitan dengan fatwa DSN, rencana kerja baru, opini syariah, rencana usulan fatwa, dll.³⁰

B. Hasil Penelitian yang Relevan

Pelaksanaan penelitian terdahulu ini dimaksudkan untuk menggali informasi tentang ruang penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini. Dengan penelusuran penelitian ini akan dapat dipastikan sisi ruang yang akan diteliti yang dapat diteliti dalam ruangan ini, dengan harapan penelitian ini tidak tumpang tindih dan tidak terjadi penelitian ulang dengan penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu yang berhasil dipilih untuk dikedepankan dapat dilihat sebagai berikut:

1. Ubacdul Mustofa³¹ (2012) Studi Analisis Pelaksanaan Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di unit mega syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu belum memenuhi ketentuan syariah, yaitu berkaitan dengan objek atau barang yang diperjualbelikan sangat abstrak atau tidak jelas, berkaitan dengan harga, penentuan persentase margin berdasarkan tingkat plafon pembiayaan menjadikan seperti bunga, dan penandatanganan akad dilakukan bersamaan

³⁰ *Ibid*, h. 3

³¹ Ubaedul Mustofa, *Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di Unit Mega Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu*, Skripsi (Semarang: Institut Agama Islam Negeri Walisongo, 2012), hal. 90.

(*murabahah* dan *wakalah*) oleh pihak bank dan nasabah menyebabkan ketidakjelasan akad.

2. Detty Kristiana Widayat³² (2008) Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo sama sekali tidak bertentangan atau melanggar ketentuan yang ada, baik ketentuan umum perbankan maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Perbedaan penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian yang telah ditulis oleh Ubaedul Mustofa dan Detty Kristiana Widayat diatas adalah penelitian yang telah ditulis oleh Ubaedul Mustofa dan Detty Kristiana Widayat hanya terfokus pada pelaksanaan akad *murabahah*, sedangkan penelitian yang penulis lakukan disamping pembahasan tentang prinsip akad *murabahah* juga meneliti tentang metode pengakuan marjin keuntungan yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*.

³² Detty Kistiana Widayat, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo*, Skripsi (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2008), h. 98.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yang menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang memaparkan data dan memberikan gambaran penjelasan secara teoritik yang didasarkan pada masalah yang diteliti yang ada di lapangan serta mengeksplorasi ke dalam bentuk laporan.

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.¹

B. Lokasi dan Rencana Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada KSU BMT MES Sumut, yang terletak di jalan Gagak Hitam No. 32-33 Ringroad Medan, dengan No. telepon (061) 8448274 dan penelitian dilaksanakan pada Juli – Desember 2017.

C. Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah KSU BMT MES Sumut. Sedangkan yang menjadi objek penelitian adalah akad *murabahah* yang diterapkan pada KSU BMT MES Sumut serta metode pengakuan margin keuntungan yang digunakan pada BMT tersebut.

D. Definisi Operasional

Pembiayaan *Murabahah* dalam pembiayaan ini adalah akad jual beli barang antara penjual (BMT) dengan pembeli (nasabah) dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan sehingga diperoleh kesepakatan bersama. Dalam akad ini KSU BMT MES Sumut memberikan pembiayaan kepada nasabah berupa modal usaha, dimana BMT memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri keperluan yang akan digunakan oleh nasabah itu sendiri.

Fatwa DSN dalam penelitian ini adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah.

Margin adalah keuntungan yang diperoleh BMT dari pembiayaan yang diberikannya kepada nasabah.

E. Instrumen Pengumpulan data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung. Dalam hal ini adalah prosedur pembiayaan *murabahah* pada KSU BMT MES Sumut, akad pembiayaan *murabahah* yang digunakan pada instansi ini dan metode pengakuan margin keuntungan.

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung melalui *interview* dengan pegawai KSU BMT MES Sumut, Medan.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi lapangan, dengan menggunakan dua cara, yaitu:

1. Metode Deskriptif

Merupakan metode, dimana data yang telah dikumpulkan disusun, diinterpretasikan dan dianalisis sehingga memberikan keterangan yang lengkap bagi pemecahan masalah yang dihadapi. Dalam penelitian ini data yang disusun adalah prinsip akad pembiayaan *murabahah* yang diterapkan pada KSU BMT MES Sumut dan metode pengakuan margin keuntungan yang digunakan.

2. Metode Komparatif

Adapun hal yang akan dibandingkan dalam penelitian ini adalah akad dan metode pengakuan marjin keuntungan yang diterapkan dalam penelitian ini dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah* dan No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal wat Tamwil* Masyarakat Ekonomi Syariah Medan.

BMT MES Sumut Medan merupakan unit jasa keuangan syariah (UJKS) dari Koperasi Serba Usaha (KSU) BMT MES Sumut. Latar belakang pendirian KSU ini berawal dari rapat evaluasi program kerja tahun pertama dan rancangan program kerja tahun kedua kepengurusan MES Wilayah Sumatera Utara pada hari Selasa, 1 April 2008 bertempat di Lt. V Gedung Bank Sumut. Rapat tersebut mengevaluasi bahwa MES diharapkan menjadi motor penggerak, motivator, fasilitator sekaligus membuat dan menjadi *role model* bagi praktik bisnis Islami, tidak sekedar acara seremonial.¹

Rapat tersebut menghasilkan tiga rekomendasi. Pertama, MES Forum yang merupakan wadah silaturahmi bagi pelaku bisnis, pendalaman ekonomi syariah dan sosialisasi. Program ini sudah jalan dua kali, yaitu di bulan Mei dan bulan Oktober 2008. Kedua, pembentukan MES Daerah yang saat itu surat mandat pembentukan telah dibuat untuk 6 daerah. Ketiga, model bisnis Islami yang kemudian berkembang menjadi MES Bisnis. Rapat itu juga merekomendasikan dua tim untuk merencanakan

¹ Proposal Pembentukan KSU BMT MES Sumut.

dan merealisasikan program tersebut. Tim pertama bertanggung jawab untuk MES Forum yang diketuai oleh Boy Henri dengan anggota Erwinsyah, Didit Mahadi Kahar dan Rosdanelli. Tim kedua terdiri dari Sugianto, Muqorrobin, Ahsanul Fuad, Kaswinata dan Yudi Setiawan.

Tim MES Bisnis beberapa kali mengadakan pertemuan dan pembahasan serta dikomunikasikan kepada Ketua Umum. Keputusan terakhir adalah pada rapat pengurus sekaligus buka puasa bersama di rumah Ketua Umum pada 25 September 2008 serta dipresentasikan sekaligus penandatanganan MoU antara MES Sumatera Utara dan Madinah Syariah Supermarket pada acara MES Forum tanggal 18 Oktober 2008 di Hotel Asean Medan.

Karena MES Bisnis diharapkan sebagai *role model business Islami*, maka pada dasarnya berbagai sector usaha diharapkan mempunyai *role modelnya*. Berdasarkan kajian oleh Tim MES Bisnis dengan melihat karakter organisasi MES, maka badan hukum yang tepat untuk menaungi MES Bisnis tersebut adalah Koperasi Serba Usaha (KSU), dengan nama KSU BMT MES Sumut.

KSU ini secara resmi berdiri pada tanggal 13 Februari 2009 berdasarkan Akta Pendirian Koperasi Serba Usaha Baitul Maal Wat Tamwil MES Sumut nomor 06 tanggal 13 Februari 2009 dibuat di hadapan Agustina Karnawati, SH notaris di Medan. Kemudian mendapatkan pengesahan dari Kementerian Negara Urusan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI berdasarkan Surat Keputusan Menteri

Negara Urusan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI nomor 518.503/08/BH/II/KUK/2009 tentang Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Serba Usaha *Baitul Maal Wat Tamwil* MES Sumut tanggal 20 Februari 2009.

Operasionalnya baru diresmikan dan dimulai pada hari Jum'at, 05 Juni 2009 sekaligus peresmian Gedung Graha MES Sumut di Jl. Gagak Hitam No. 32-33 Ring Road Medan. Gedung tersebut diresmikan oleh Gubernur Sumatera Utara, Bapak Syamsul Arifin, SE yang disaksikan oleh salah seorang Ketua DPP MES, yaitu Bapak Prof. Dr. Sofyan Syafril Harahap.

Dalam pengelolaannya sehari-hari BMT ini dikelola oleh seorang *General Manager* dan lima orang karyawan, mulai dari *teller*, *accounting* (pembukuan) dan *account officer* (AO). BMT MES Sumut memiliki usaha menghimpun dana dan memberikan pembiayaan bagi anggota dan calon anggotanya serta mitra usaha lainnya.

3. Deskripsi Data

a. Pembiayaan *Murabahah* pada KSU BMT MES Sumut Medan

Penerapan akad *murabahah* pada KSU BMT MES Sumut Medan terbagi atas tiga, yaitu:

- *Murabahah* Modal Kerja

Murabahah Modal Kerja adalah *Murabahah* yang dipergunakan untuk kebutuhan usaha atau perdagangan.

- *Murabahah* Investasi

Murabahah Investasi adalah *Murabahah* yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*).

- *Murabahah* Konsumtif

Murabahah Konsumtif adalah *Murabahah* yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.

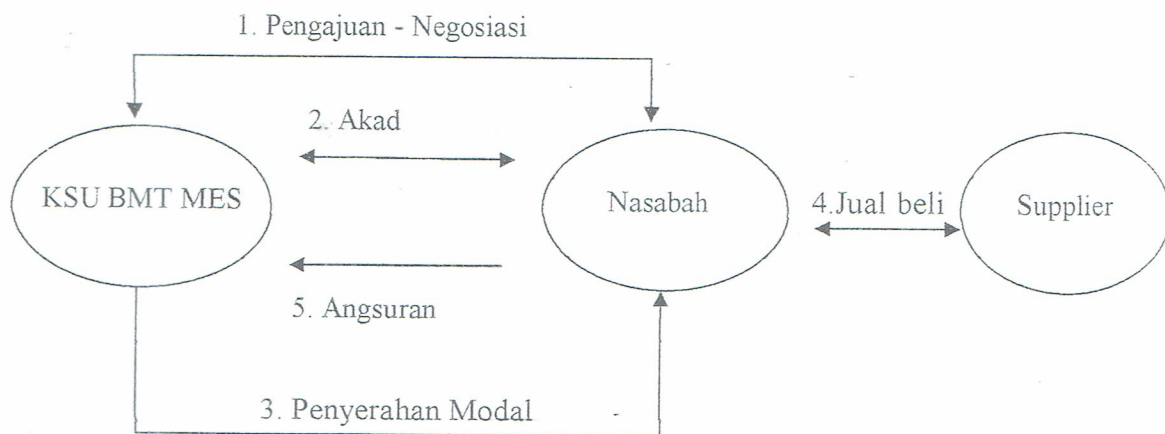
Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Nurhayati, kepala bagian operasional KSU BMT MES Sumut Medan, akad pembiayaan *murabahah* ini dilakukan oleh dua pihak, yaitu KSU BMT MES Sumut Medan selaku pemilik dana

atau *shahibul maal* dan nasabah selaku *mudharib*. KSU BMT MES Sumut Medan memberikan modal usaha kepada nasabah untuk melakukan sebuah usaha tertentu.²

Adapun skema pembiayaan modal kerja KSU BMT MES Sumut Medan, dapat digambarkan dalam gambar sebagai berikut:

Gambar 2.

Skema Pembiayaan Murabahah dengan Akad Tambahan *Wakalah*



Keterangan:

1. Pengajuan dan negoisasi
2. Akad (*Murabahah, wakalah*)
3. Penyerahan modal
4. Transaksi jual-beli

² Hasil Wawancara dengan Ibu Nurhayati Kepala Bagian Operasional pada Hari Jumat tanggal 21 November 2014 Pukul 11.30 WIB

5. Pembayaran angsuran

Dari skema pembiayaan tersebut, dapat dilihat adanya perubahan arus jual beli karena adanya akad tambahan (*wakalah*) oleh pihak KSU BMT MES Sumut Medan kepada pihak nasabah, sehingga posisi BMT yang awalnya sebagai penjual menjadi gugur dengan adanya akad kedua (*wakalah*). Jadi yang melakukan transaksi jual beli adalah nasabah dengan pihak pemasok atau penjual. Sedangkan peran BMT tidak lagi sebagai penjual maupun pembeli dari pemasok kepada nasabah, melainkan hanya sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) yang meminjamkan dananya kepada nasabah yang melakukan pengajuan untuk membeli kebutuhan nasabah.

b. Metode Pengakuan Marjin Keuntungan yang Diterapkan pada KSU BMT MES Sumut Medan.

Metode yang digunakan KSU BMT MES Sumut Medan dalam menetapkan marjin keuntungan adalah dengan metode annuitas. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab II metode annuitas yaitu perhitungan marjin keuntungan yang diperoleh dengan pembayaran angsuran harga pokok dan marjin keuntungan secara tetap yang menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan ~~marjin keuntungan yang semakin menurun.~~

Pada penetapan marjin keuntungan dalam akad ini, KSU BMT MES Sumut Medan menetapkan marjin sebesar 42% bagi pembiayaan berskala kecil maupun besar. Penetapan marjin keuntungan telah ditentukan diawal sebelum nasabah

melakukan pinjaman. Dengan demikian pada pembiayaan ini BMT ini kecil kemungkinannya akan adanya resiko atau mengalami kerugian.

Contoh dibawah ini merupakan perhitungan margin keuntungan annuitas dengan pembayaran margin dan pokok setiap bulannya yang diterapkan pada KSU BMT MES Sumut Medan adalah:

1. Pada tanggal 10 Oktober 2014, nasabah memperoleh pembiayaan *murabahah* sebesar Rp. 10 Juta, untuk jangka waktu selama 12 bulan.
2. Proyeksi Margin Keuntungan usaha adalah 42%/tahun dari pembiayaan yang disalurkan.
3. Keuntungan dan pokok dibayar setiap bulan.

Perhitungan penyelesaiannya adalah sebagai berikut:

1. Dengan menggunakan rumus perhitungan annuitas, proyeksi margin keuntungan yaitu 42%/tahun dari pembiayaan yang disalurkan sebesar Rp.10 juta adalah Rp. 2.418.074,-
2. Simulasi angsuran pembiayaan.

Tabel 5
Simulasi Angsuran yang Diterapkan
KSU BMT MES Sumut dengan Menggunakan Metode Annuitas
 Proyeksi Marjin Keuntungan 42%

no	outstanding	pokok	marjin	jumlah
	10,000,000			
1	9,315,161	684,839	350,000	1,034,839
2	8,606,352	708,809	326,031	1,034,839
3	7,872,734	733,617	301,222	1,034,839
4	7,113,441	759,294	275,546	1,034,839
5	6,327,572	785,869	248,970	1,034,839
6	5,514,197	813,374	221,465	1,034,839
7	4,672,355	841,843	192,997	1,034,839
8	3,801,047	871,307	163,532	1,034,839
9	2,899,245	901,803	133,037	1,034,839
10	1,965,879	933,366	101,474	1,034,839
11	999,845	966,034	68,806	1,034,839
12	(0)	999,845	34,995	1,034,839
		10,000,000	2,418,074	12,418,074

Sumber : SOP KSU BMT MES Sumut Medan.

B. Pembahasan Hasil Analisis

Dari deskripsi data di atas, maka peneliti akan penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* sebagai berikut:

Penerapan prinsip pembiayaan *murabahah* pada KSU BMT MES Sumut Medan penulis menganalisis sebagai berikut:

Pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* di aplikasikan pada KSU BMT MES Sumut untuk membiayai nasabah yang membutuhkan dana untuk modal kerja, investasi maupun konsumsi, dalam hal ini KSU BMT MES Sumut menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang sesuai surat pesanan nasabah. Hal ini sudah sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, sebagai landasan syariah *murabahah* dijelaskan pada bagian pertama angka 3 disebutkan bahwa Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Adapun dalam pelaksanaan akadnya KSU BMT MES Sumut menggunakan akad tambahan *wakalah*, hal ini dilakukan setelah penandatanganan akad *murabahah*. Dalam pembelian objek *murabahah* di KSU BMT MES Sumut dilakukan oleh pihak nasabah sebagai wakil dari pihak BMT dengan akad *wakalah* (perwakilan), dimana nasabah tersebut bertindak untuk dan atas nama BMT untuk melakukan pembelian objek *murabahah*. Dalam hal ini, seharusnya akad pertama yang dilakukan adalah akad *wakalah*, BMT mewakilkan nasabah untuk pembelian barang yang telah ditentukan. Setelah akad *wakalah* selesai dan objek *murabahah* tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik BMT maka selanjutnya bisa dilakukan akad kedua antara BMT dengan nasabah yaitu akad *murabahah*. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada ketentuan umum *murabahah* pada bagian pertama angka 9 disebutkan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

Metode pengakuan marjin keuntungan, KSU BMT MES Sumut menggunakan metode annuitas dengan marjin sebesar 42%. Hal ini telah menjadi ketentuan di awal akad dimana nasabah menyatakan bersedia menerima harga beli ditambah dengan keuntungan sebesar yang telah ditentukan oleh BMT. Dimana dalam mengambil keuntungan marjin sebesar 42%, KSU BMT MES Sumut menjadikan kompetitor yaitu LKS lainnya sebagai referensi dalam mengambil keputusan mengenai besarnya marjin. Hal ini telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi-al-Murabahah* (pembiayaan *murabahah*) di lembaga keuangan syariah pada ketentuan umum bagian pertama angka 2 disebutkan bahwa metode annuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tannazuliyyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalihkan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atman al mutabaqqiyah*). Dan sudah sesuai juga dengan ketentuan khusus bagian ketiga angka 2 disebutkan bahwa pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga keuangan syariah (LKS) boleh dilakukan secara proposional dan annuitas selama sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS. Pada ketentuan khusus bagian ketika angka 4 juga disebutkan bahwa metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-Murabahah* yang *aslah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode annuitas.

Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat ketidaksesuaian dengan fatwa DSN-MUI yaitu terletak pada keuntungan yang telah diketahui dari awal akad

sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/ lunas dibayar. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 disebutkan bahwa dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* secara annuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran, keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* (*pembiayaan murabahah*) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *murabahah* berakhir/ lunas dibayar.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan penelitian terhadap prinsip akad dan metode pengakuan marjin keuntungan yang diterapkan pada KSU BMT MES Sumut Medan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan.

Dalam prinsip akad pembiayaan *murabahah* pada KSU BMT MES Sumut KSU BMT MES Sumut membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah Medan secara umum sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, dimana disepakati kualifikasinya. Sedangkan dalam pelaksanaan akadnya masih tidak sesuai dengan prinsip syariah ataupun fatwa DSN-MUI, karena penandatangan akad *wakalah* dilakukan setelah penandatangan akad *murabahah* oleh pihak BMT. Pada prinsipnya akad pertama yang dilakukan adalah akad *wakalah*, dimana akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik BMT.

Metode pengakuan marjin keuntungan pada KSU BMT MES Sumut Medan yang menggunakan metode annuitas secara umum sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalihkan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih. Namun dalam hal keuntungan yang telah diketahui/diakui dari awal akad sebelum pengembalian piutang

pembiayaan *murabahah* berakhir/ lunas dibayar masih tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI.

B. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan di atas, maka penulis memberikan saran kepada KSU BMT MES Sumut Medan dalam mengaplikasikan pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. KSU BMT MES Sumut Medan dalam mengaplikasikan sebuah produk hendak berpedoman pada fatwa Dewan Syariah Nasional agar dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syariah.
2. Diharapkan kepada KSU BMT MES Sumut Medan agar melibatkan dewan pengawas syariah untuk mengawasi produk-produk pembiayaan dan membuat jadwal kunjungan rutin DPS di KSU BMT MES Sumut Medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001.N
- Arifin, Zainul. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Azis, Abdul dan Mariyah Ulfah. *Kapita Selekta Ekonomi Islam Kontemporer*, Bandung : Alfabeta, 2010.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang: Toha Putra, 2002.
- Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*. DSN-MUI 2000-2007
- Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Perbankan Syari'ah, dan Surat Berharga Syariah Negara*. Bandung: FOKUSMEDIA, 2008.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2011.

- Muhammad. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: AMZAH, 2010
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akuntansi Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2014.
- Rivai, Veithzhal. *Islamic Financial: Teori Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Santoso, Imam. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pustaka Tarbiatuna, 2003.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Kencana, 2009.
- Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R dan D*. Bandung : Alfabeta, 2008.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005.